



Kanzlei Schröder · Fährstraße 4 · D-46446 Emmerich am Rhein

**Wolfgang Schröder**

Rechtsanwalt und Notar  
Vereidigter Buchprüfer und  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**Dr. jur. Volker Steves**

Rechtsanwalt  
Master of Comparative Law (Singapore)

Fon: +49 - 2822-2079

Fax: +49 - 2822-2163

[schroeder@adac-vertragsanwalt.info](mailto:schroeder@adac-vertragsanwalt.info)

[www.schroeder-emmerich.de](http://www.schroeder-emmerich.de)

## Kauf eines Grundstückes – Bauvertrag beurkundungspflichtig?

Ein Informationsservice ihrer Kanzlei Schröder

Ein Bauvertrag ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH gemäß § 311 b Abs. 1 S. 1 BGB beurkundungsbedürftig, wenn er mit einem Vertrag über den Erwerb eines Grundstückes eine rechtliche Einheit bildet. Eine solche besteht, wenn die Verträge nach dem Willen der Vertragsparteien derart miteinander verknüpft sind, dass sie miteinander stehen und fallen sollen (BGH DNotZ 2011, 196, 197; BGH NJW 2002, 2559, 2260). Sind die Verträge nicht wechselseitig voneinander abhängig, kommt eine Ausdehnung des Beurkundungserfordernisses auf den Bauvertrag nur dann in Betracht, wenn das Grundstücksgeschäft von dem Bauvertrag abhängt; nur dann besteht Anlass, den Formzwang zur Wahrung des Schutzzwecks des § 311 b BGB auf den Bauvertrag auszudehnen (BGH DNotZ 2011, 196, 197; BGH NJW 2002, 2559, 2560). Eine rechtliche Einheit kann dabei auch vorliegen, wenn die Verträge nicht in einer Urkunde enthalten sind, sondern nacheinander - und zwar unabhängig von der zeitlichen Reihenfolge - geschlossen werden und auch dann gegeben sein, wenn die Parteien des Bauvertrags nicht mit denen des Grundstückskaufvertrags identisch sind (BGH DNotZ 2011, 196, 197; BGH DNotZ 2009, 619; BGH NJW 2002, 2559, 2260). Wurde der Bauvertrag vor dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, ist maßgeblich, ob die Bauvertragsparteien bei Abschluss des Bauvertrags davon ausgingen, dass der spätere Grundstückserwerb nach dem Willen der Parteien des Kaufvertrags von dem Abschluss des Bauvertrags abhängt (BGH DNotZ 2011, 196, 197 f.). Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der Bauunternehmer maßgeblichen Einfluss auf die Durchführung des Kaufvertrages hat, was sich dadurch zeigen kann, dass sich der Bauvertrag bereits ausdrücklich auf ein bestimmtes Grundstück bezieht (BGH DNotZ 2011, 196, 198; MünchKomm - BGB / Kanzleiter, 6. Aufl. 2012, § 311 b Rn. 54 f.). Das OLG Koblenz (Urteil vom 25.03.2014 – 3 U 1080/13) bestätigt aktuell in seiner Entscheidung die Rechtsprechung des BGH, indem es für die Annahme der rechtlichen Einheit zwischen Bauvertrag und Grundstückskaufvertrag entscheidend darauf abstellt, dass sich das Angebot des Bauunternehmers bereits auf das spätere verkaufte Grundstück bezog und der Bauunternehmer den Abschluss des Kaufvertrags in der Folge nicht nur gefördert, sondern auf sein Zustandekommen Einfluss genommen hat. Die Entscheidung verdeutlicht nochmals die Voraussetzungen, unter denen ein Bauvertrag, dessen Parteien nicht mit denen des Grundstückskaufvertrags identisch sind, aufgrund rechtlicher Einheit mit dem Grundstückskaufvertrag dem Beurkundungserfordernis des § 311 b Abs. 1 S. 1 BGB unterfällt. Liegt eine solche Konstellation in der Praxis vor, sollten diese Voraussetzungen im Hinblick auf die drohende Nichtigkeitsfolge kritisch geprüft werden.